

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0756213

מגרש 4 לפי תכנית ק/3414 - אזור תעשייה לוגיסטי



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	קסם
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

09/11/2020

להפקיד את התכנית

ל"ה ב"ג

11/07/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית עניינה :

- חלוקת מגרש 4 לפי תכנית ק/3414 (גוש 9223 חלקה 6) בתחום אזור התעשייה למרכזים לוגיסטיים לשלושה מגרשים נפרדים בהסכמת הבעלים.
- שינוי יעוד ממרכזים לוגיסטיים למסחר ותעסוקה על כלל שטח התכנית
- קביעת קווי בניין למגרשים החדשים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש 4 לפי תכנית ק/3414 - אזור תעשייה לוגיסטי	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
451-0756213	מספר התכנית	
31.371 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

קסם	מרחב תכנון מקומי
195489	קואורדינאטה X
668725	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשייה לוגיסטי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר קאסם - חלק מתחום הרשות: כפר קאסם

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אזור למרכזים לוגיסטיים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9223	מוסדר	חלק	6	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ק/3414	4

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /2. הוראות תכנית תמא/4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2
02/04/2008	2594	5790		החלפה	ק/3414



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוסטפא עיסא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוסטפא עיסא		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מפרט מים וביוב	21: 49 24/11/2019	זאהי אגמיל	06/07/2019	4		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח בינוי	20: 58 04/06/2021	נתי זיו	03/11/2019	18		מנחה	בינוי
לא		19: 24 16/06/2021	מוסטפא עיסא	16/06/2021	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	מפרט ניקוז	21: 48 24/11/2019	זאהי אגמיל	06/07/2019	10		מנחה	ניקוז
לא	גליון 1 מתוך 2	14: 24 03/06/2021	זאהי אגמיל	02/06/2021	1	1: 500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח 2 מתוך 2	14: 22 03/06/2021	זאהי אגמיל	02/06/2021	1	1: 1250	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח ניקוז	14: 21 03/06/2021	זאהי אגמיל	02/06/2021	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח תנועה סביבתי	21: 22 04/06/2021	גלאל מנסור	03/06/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	19: 54 02/06/2021	מוסטפא עיסא	01/06/2021	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אסמאעיל בדיר			כפר קאסם	(1)		03-6030111	03-9071992	easmael@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת"ד 384.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אסמאעיל בדיר			כפר קאסם	(1)		03-6030111	03-9071992	easmael@gmail.com

(1) כתובת: ת"ד 384.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	מוסטפא עיסא	35733		כפר קאסם	(1)		03-9370751	03-9370751	mostaphaisa@gmail.com
מהנדס מים, ביוב וניקוז	יועץ	זאהי אגמיל	108635		טייבה	(2)		052-4399253	052-4399253	zahi.ejmail@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מוחמד בדיר	708		כפר קאסם	חאלד בן אל וליד		03-9370696	03-9370696	mohra@barak.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה. אדריכלות	הנדסאי	נתי זיו	43369		צור יצחק	(3)		077-8101616	077-8101616	office@natiziv.co.il
מהנדס תחבורה מומחה	יועץ תחבורה	גלאל מנסור	23534		טירה	(4)		03-7936637	03-7936638	jlmansoor54@gmail.com

(1) כתובת: רח' אבן ח'לדון 1.

(2) כתובת: ת"ד 4010 טייבה.

(3) כתובת: נחל ערוגות 12/2, צור יצחק.

(4) כתובת: טירה ת"ד 444.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

חלוקה למגרש בהסכמה, תוספת שטחי בניה למסחר וקביעת קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקת מגרש 4 לפי תכנית ק/3414 (חלקה 6 גוש 9223) למגרשים יותר קטנים בהסכמת הבעלים.
2. שינוי יעוד מרכזים לוגיסטיים למסחר ותעסוקה.
3. הגדלת תכסית הבניה ל- 60%.
4. קביעת קווי בניין למגרשים החדשים כמסומן בתשריט מצב מוצע.
5. הריסת מבנים על פי המסומן בתשריט.
6. קביעת הוראות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מסחר ותעסוקה	403 - 401	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מסחר ותעסוקה	403 - 401

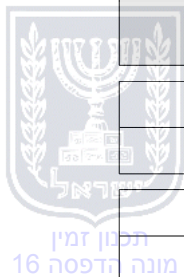
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מרכזים לוגיסטיים	31,371	100
סה"כ	31,371	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	31,376.19	100
סה"כ	31,376.19	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. משרדים, תעשייה עתירת ידע. ב. שירותים עסקיים ופיננסיים. ג. אחסנה כחלק מפעילות תומכת לעסקים. ד. שימושים מסחריים, הכוללים: חנויות, מסחר קמעונאי סדנאות וגלריות, בנקים, סניפי דואר, משרדים, מרפאות, מסעדות, מזנונים, בתי קפה, מכוני כושר, וכד'. ה. דרכים וחנויות, שטחי פריקה וטעינה כנדרש בתקן. ו. שטחים פתוחים, גינון ופיתוח נופי. ז. שימושי לוגיסטיקה. ח. אולמות אירועים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>השימושים המותרים יעמדו בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים, בהתאם להנחיות ואישור הגופים המוסמכים, ובהתאם להוראות איכות הסביבה המופיעות בפרק 6. המסחר יהיה בקומת קרקע בלבד ויהיה פונה לחזית הקדמית. החנייה תפעולית תהיה במפלס של הרחוב בקומת הקרקע. החניה למסחר ומשרדים תהיה בקומת מרתף. כל השימושים והפעילויות בתחום התכנית יעמדו בהנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה משולש דרומי, הפעילות המסחרית לא תהווה מטרד לשימושים הנוספים במגרש. המרתפים ישמשו לצורכי חניה בלבד. הריסות ופינויים: מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)				תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
8	14	0	8	2	1	6	60	207	21675	14644		1831	5200	10456	401	מסחר ותעסוקה
8	14	0	8	2	3	18	60	231	24139	14643		1830	7666	10456	401	מסחר ותעסוקה
8	14	0	0	2	1	6	60	207	19593	13238		1655	4700	9452	402	מסחר ותעסוקה
8	14	0	0	2	3	18	60	231	21821	13237		1654	6930	9452	402	מסחר ותעסוקה
8	(1) 14	8	0	2	1	12	60	207	23745	16040		2005	5700	11463	403	מסחר ותעסוקה
8	(1) 14	8	0	2	2	18	60	231	26449	16040		2005	8404	11463	403	מסחר ותעסוקה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>- יקבע בהיתר בניה למסחר ומשרדים שבניית המסחר והמשרדים תיעשה בהינף אחד. - תנאי למתן היתר בניה בתחום המתחם הוא הגשת תכנית בינוי כוללת למתחם בשלמותו המציגה תפיסה תכנונית שלמה כמוצג בנספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>כל חיבורי התשתיות למבנה, ובכלל זה החיבורים בתחומי המגרש, יהיו תת-קרקעיים. חדרי חשמל, חדרי גנרטורים, תחנות טרנספורמציה, מתקני שינוע, מתקני אוורור, מסועים וכו' יוגשו במסגרת בקשה להיתר בנייה ויהוו חלק מחזות המבנה המבוקש. החזית הקדמית בכל מגרש תפותח במסגרת קו הבניין הקדמי, יינתן דגש מיוחד על פיתוח השטח המשלב צמחיה כמפורט בנספח הנוף, והכל בתיאום עם מהנדס הועדה. בחזית זו יוקצה שטח כניסה ראשי למגרש/מבנה אשר יפותח באופן אינטנסיבי ויהיה פתוח ויזואלית ונראה מן הדרך. בחזיתות צדדיות ואחוריות יינטעו עצים מסוגים המפורטים בנספח הנוף בהיקף של עץ אחד בוגר לכל 250 מ"ר שטח פתוח בתוך המגרש, והכל בתיאום עם מהנדס הועדה. חניה לרכב פרטי במגרש תפותח ברמה של ריצופי אבן משתלבת ונטיעות עצים. תותר הקמת מספר מבנים בתחום המגרש.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. ב. תקן החנייה יקבע על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישו מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 איכות הסביבה</p> <p>כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים : כל בקשה להיתר בניה באזור התכנית תועבר לאישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה או מי מטעמו ומתן תנאים במידה ונמצאה התאמה סביבתית. כל זאת טרם אישור על ידי הרשות המקומית. למסמכי הבקשה יצורף מסמך סביבתי אשר יכלול התייחסות מפורטת לנושאים הבאים : - תנאים והאמצעים והפעולות למניעת זיהום קרקע ומי תהום. - דרכי טיפול בשפכים בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים לרבות מתקני קדם טיפול עד יציאת השפכים מתחום המגרש והשתלבותם במערכת הביוב הציבורית. - דרכי הטיפול בפסולת בהתאם לסוג וכמות. פירוט צורת האיסוף, הטיפול, האחסון וסילוק הפסולת והמתקנים לטיפול בתחום שטח המגרש. - אמצעים ודרכי טיפול להפחתת רעש כך שלא יחרוג מרמת הרעש המותרת. - אמצעים ודרכי הטיפול הננקטים למניעת זיהום אוויר וריח בהתאם לסוג וכמות הפליטה, בכלל זה הטיפול בפליטות שמקורם בתהליכי ייצור. - פירוט סוגי וכמויות החומרים המסוכנים לצורך אחסון ושימוש עצמי בלבד. פירוט של תנאי האחסון, דרכי טיפול ודרכי טיפול בחומרים המסוכנים והאמצעים למניעת זיהום או סכנה.</p>	<p>6.4</p>

6.5

ניקוז

- ניתן יהיה לנקז מגרש אחד דרך משנהו בצורה שתשלב את ניקוז המגרש עם מערכת הניקוז הכללית. תותר

גישה חופשית לטיפול הנקזים בכל עת לרשות המקומית. כל הנקזים יהיו תת קרקעיים. במקרה הצורך ניתן להעביר צינור ניקוז תת קרקעי בגבול בין המגרשים.

- יתוכננו אזורי גינון אליהם יכוונו מי הנגר העילי ממגרשי החניה - מלבד משטחי פריקה וטעינה. אזורי גינון (כולל גומות לשתילת עצים) יהיו מונמכים מפני האספלט ויבוצעו על גבי שכבה מחלחלת שתורכב משכבת אבן טוף ועליה אדמת גן מחלחלת.

- יבוצעו מגרשי חניה המאפשרים חדירה וחלחול מים. החומרים מהם יבוצעו מגרשי החניה יובאו לאישור הוועדה המקומית. אנו ממליצים על שילוב של מגרשי חניה מצופים אספלט חדיר למים עם משטחי חניה מדושאים המשולבים עם אריחי דשא.

- מרזבי הגגות יכוונו לעבר אזורי גינון מונמכים.

- מערכת הניקוז תפריד בין ניקוז גגות ובין ניקוז חצרות וחניות. ניקוז הגגות יועבר לספיגה בתחום השטחים הפתוחים של התכנית בעוד החצרות, הדרכים והחניות ובהם חניון לילה, ומסופי תחבורה ינוקזו, לאחר טיפול בחומרים מזיקים למערכת הניקוז המרכזית.

6.6

ביוב

א. תנאי להוצאת היתר בנייה הוא אישור משרד הבריאות למערכות הביוב.

ב. במגרשים הנמצאים בתחום רדיוסי מגן ג' של הקידוח, לא תותר הפעלת מפעלים ועסקים המייצרים שפכים שאינם שפכים סניטריים.

6.7

ביוב

- התוכנית תותאם לתוכנית הביוב העירונית ותאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

- איסוף וסילוק השפכים מכל מגרש יהיה באמצעות מערכת ביוב מרכזית אשר תתחבר למאסף ביוב גרביטציוני.

- מערכת התשתית של הביוב תהיה ממוגנת בהתאם להנחיות ואישור משרד הבריאות. המערכת תיבדק בדיקת איטום לעת היתר אכלוס ע"י היזמים ותוצאות הבדיקה יועברו למשרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה.

- צנרת הביוב תהיה מ-HDPE או שווה ערך, ושוחות הביקורת יצופו בחומר עמיד למניעת חלחול, באישור משרד הבריאות.

- הביוב היחיד שיהיה מותר להזרים למערכת התשתית יהיה באיכות ביוב סניטרי בלבד.

- ב מסגרת התכנון המפורט, תתוכנן מערכת פיקוד, בקרה והתראה על תקלות וגלישות שפכים. המערכת תאפשר בקרה והתראה, on-line על מצבים אפשריים של תקלות ותאפשר הפעלה אוטומטית של משאבות חלופיות, וגנרטור החירום. המערכת תאפשר גם הזעקת כוח האדם הנדרש לביצוע הזרמות חלופיות למניעת גלישה מהתחנה.

- עסקים בהם צפויים להיווצר שפכים שאינם שפכים סניטריים יחויבו בהצגת פרשה טכנית לעניין השפכים לאישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

- מתקנים לטיפול מוקדם בשפכים במגרשים הנמצאים בתחום רדיוס מגן ג' של הקידוח באזור יותקנו בתוך מאצרות מתאימות.

6.7	ביוב
	- במגרשים הנמצאים בתחום רדיוסי מגן ג' של הקיזוח, לא תותר הפעלת מפעלים ועסקים המייצרים שפכים שאינם שפכים סניטריים.

6.8	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.9	הריסות ופינויים
	תנאי להוצאת היתרי בניה הריסת כל המבנים והמתקנים המסומנים להריסה בתשריט. פינוי פסולת הבניין יהיה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות סביבה וייעשה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע תחבורתיים	א. שלב א - ניתן לממש 50% מזכויות הבנייה בתחום התכנית. ב. שלב ב - מימוש ייתר הזכויות בתכנית לאחר פתיחה בפועל של המעבר התת קרקע מתחת לכביש 5.

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.

